



L'attractivité du département d'Ille-et-Vilaine ne se dément pas. Les résultats du dernier recensement en attestent. Nous sommes probablement plus d'1.000.000 d'habitants au 1er janvier 2012.

Dans ce contexte, la capacité de produire des logements est une priorité forte. Il faut accueillir une population importante et il faut accueillir toutes les populations.

La SADIV est consciente de son rôle en la matière. Puisque nous devons éviter l'étalement urbain et préserver ainsi les terres agricoles et la trame paysagère en général, nous assumons les densités nécessaires. Les nouvelles formes urbaines accompagnent cet effort dans notre programmation en ZAC.

Parce que l'enjeu de la durabilité du bâti est incontournable dans un contexte où la précarité énergétique augmente, nous exigeons des maîtres d'oeuvre un travail qui permet de répondre aux normes de basse consommation.

Enfin habiter, c'est bien sûr bénéficier d'un logement adapté à ses besoins et à ses envies. C'est aussi trouver les services urbains et l'animation sociale, culturelle et commerciale à proximité.

Nous ne l'oublions jamais, nous aménageons pour les futurs habitants.

**FRÉDÉRIC BOURCIER**  
Président de la SADIV,  
Conseiller Général de  
Rennes Le Blosne

édito

## → ZAC des Basses Noës SAINT-ERBLON

SAINT-ERBLON mène une politique active d'aménagement de son territoire qui vise à renforcer son attractivité. La commune a souhaité mettre en place une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur des Basses Noës afin de permettre la réalisation de nouveaux logements à proximité immédiate du centre-bourg. La réalisation de cette ZAC a été confiée à la SADIV (Société d'Aménagement et de Développement d'Ille et Vilaine).

Emblématique du dynamisme et du respect de l'environnement de la commune de SAINT-ERBLON, le secteur des Basses Noës a pour vocation de recevoir un projet urbain global et cohérent avec les besoins de la commune et les caractéristiques du site. Il proposera un cadre de vie agréable, permettant l'épanouissement de la vie sociale.

Le quartier des Basses Noës occupe un territoire d'environ 25 hectares, en prolongement de la frange sud du bourg de SAINT-ERBLON, délimité par le hameau de la Lande de Montenay à l'Ouest et les rives de l'Isse à l'Est.

Ce nouveau quartier, à dominante d'habitat sous différentes formes, permettra par son urbanisme, d'assurer les continuités urbaines et paysagères au Sud du territoire communal.

Une attention particulière a été portée à différents thèmes environnementaux tels que : l'énergie, les mobilités, la gestion de l'eau, le traitement des déchets et le maintien de la biodiversité. Le plan masse traduit l'approche environnementale de l'urbanisme menée sur la commune et propose des solutions innovantes (parkings des immeubles collectifs sous forme de silos, gestion des déchets par apport volontaire...) pour donner naissance à un véritable éco-quartier.

Afin de conserver et renforcer les caractéristiques environnementales du site, des espaces ont été réservés. La frange nord du site est traitée par un vaste parc sur les coteaux accompagnant le ruisseau de la Croix Faucheux. Cette coulée verte, ouverte aux habitants de SAINT-ERBLON, assurera un lien avec les quartiers existants.

Les abords de l'Isse sont protégés, réaménagés pour offrir un lieu de détente et de loisirs en lien avec le réseau de chemins de randonnée.

**Le projet se donne trois grands axes stratégiques :**

- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- Clarifier les limites du développement urbain,
- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie et offrir un environnement de qualité.

Le projet de la ZAC des Basses Noës permettra à terme la création d'environ 550 logements déclinés en 5 typologies (lots libres, maisons individuelles groupées, plots semi-collectifs et collectifs). Une première tranche de la ZAC (environ 170 logements) a été engagée en septembre 2010 ; aujourd'hui les premières habitations sont en cours de construction.



# → ZAC des Boschaux SAINT-ARMELE

La Zone d'Aménagement Concerté « Quartier des Boschaux » se situe sur un périmètre d'environ 13 hectares au Nord Est du bourg de SAINT-ARMELE. La ligne électrique haute tension, l'emprise ferroviaire et les zones inondables sont autant de contraintes physiques qui empêchent toute poursuite de l'urbanisation. La ZAC des Boschaux représente la seule possibilité pour la commune de poursuivre son développement.

Le projet de ZAC s'intègre au sein d'un patrimoine arboré (chemins creux, vergers) et vise la reconstitution du maillage bocager. A l'échelle du territoire, ce travail ancre le projet dans son environnement, en confortant la trame des chemins existants. A l'échelle de la ZAC, la trame verte devient repère spatial et accompagne les réseaux de chemins doux et les espaces publics : elle inscrit ainsi les nouveaux îlots urbains dans le grand paysage. Le projet de ZAC prévoit également la réalisation de secteurs de compensation des zones humides qui mettront en valeur la trame bleue du site.



L'ensemble des espaces publics a été conçu pour offrir des aménagements respectueux de l'environnement (gestion alternative des eaux pluviales, minimisation des surfaces imperméables, plantations d'espèces locales).

Les objectifs d'aménagement poursuivis sur les Boschaux sont les suivants :

- Poursuivre le développement de la commune à travers l'extension urbaine, en répondant aux besoins en logement de la commune et de l'agglomération rennaise ;
- Favoriser une composition urbaine d'ensemble ;
- Inscrire l'opération d'aménagement dans l'identité locale et ses paysages ;
- Inscrire fortement l'aménagement du quartier dans une démarche de Développement Durable (démarche ADDOU) ; notamment en réduisant les consommations énergétiques (système urbain orienté nord-sud sur l'ensemble des îlots d'habitation), favorisant les déplacements doux, préservant la qualité de l'eau.

Les travaux d'aménagement du secteur « opérationnel » en cœur d'opération seront engagés dès début 2012. Sur une dizaine d'hectares urbanisables il est prévu environ 250 logements répartis en îlots diversifiés, composés d'habitat individuel, intermédiaire et collectif. Les îlots sont délimités par les grands axes paysagers existants, formés essentiellement par deux chemins creux caractéristiques.

# → ZAC centre Ville MONTAUBAN DE BRETAGNE

La commune de MONTAUBAN DE BRETAGNE affiche une politique volontariste de renouvellement urbain de son centre bourg. La présence de friches en cœur d'îlot (environ 2 hectares) représente un frein au développement du bourg et à la polarisation du centre.

L'opération d'aménagement « ZAC centre ville » a pour objectif de développer une nouvelle offre de logements mixtes (collectifs, intermédiaires, individuels groupés...) permettant l'accueil de populations variées, la création de nouveaux espaces publics (jardin public, liaisons viaires, piétonnes) et le renforcement des liens entre les équipements présents sur site ou à proximité (salle des fêtes, école, maison de retraite). Le projet a été conçu pour densifier ces espaces vacants et témoigner au cœur du centre-ville de la qualité de la trame d'espaces verts existants sur la commune. La commune souhaite créer environ 130 logements sur cette ZAC, soit une densité d'environ 65 logements par hectare. Cette densité résulte du choix fait par la collectivité d'un bâti compact (collectifs, intermédiaires et groupés) et d'une hauteur pouvant atteindre R+2+C.

Les logements collectifs permettront d'accueillir notamment environ 30 % de logements locatifs sociaux. Des logements intermédiaires ou groupés sont destinés à l'accession aidée. Un objectif de 35 à 40% de logements locatifs sociaux et accession sociale est recherché. Le projet s'inscrit également dans une démarche environnementale tant du point de vue de la conception des espaces publics que des préconisations portant sur les espaces privés.

La commune de MONTAUBAN DE BRETAGNE a confié à la SADIV, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour l'appuyer dans ce projet ambitieux et complexe. Le dossier de réalisation aujourd'hui finalisé sera soumis à l'approbation du conseil municipal de Montauban de Bretagne début 2012.



# → ZAC Saint-Fiacre GAHARD

Pour recentrer le développement urbain sur le cœur de bourg et limiter le mitage de son territoire, la commune de GAHARD a décidé la création du projet de la ZAC Saint-Fiacre. Ce projet a pour ambition d'offrir une nouvelle offre diversifiée de logements et de participer à la redynamisation du centre bourg.

D'une superficie d'environ 17 hectares, l'opération se situe à l'ouest du bourg dans la continuité de l'urbanisation existante.

Le site de la ZAC de Saint-Fiacre à GAHARD bénéficie d'atouts majeurs en matière de paysage, spécialement grâce à sa composante végétale et de qualité du patrimoine bâti ancien, se distinguant notamment par la beauté de la pierre du pays.

L'objectif de l'urbanisation de la ZAC Saint-Fiacre est de réaliser un quartier à dominante habitat, permettant de répondre aux demandes engendrées par la croissance de la commune, tout en respectant les principes de mixité sociale et de diversification des formes urbaines. Un des enjeux majeurs du projet est de conserver les atouts paysagers et patrimoniaux de la commune en proposant un développement urbain cohérent avec l'existant. Le projet s'appuiera notamment sur le réseau viaire existant.

Afin d'inscrire l'opération dans une logique de développement durable, la commune s'est engagée dans une démarche ADDOU (Approche pour un Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme). Ces ateliers ont permis d'élaborer un document-guide, qui définit les sept enjeux suivants :

- 1/ assurer l'accueil d'une population diversifiée dans un cadre de vie de qualité,
- 2/ construire une extension du bourg porteuse d'identité,
- 3/ privilégier les pratiques durables de mobilité,

- 4/ préserver la ressource en eau et la biodiversité,
- 5/ limiter l'impact environnemental de l'habitat,
- 6/ avoir une gestion durable,
- 7/ favoriser la citoyenneté et la démocratie de proximité.

Ces enjeux ont guidé l'élaboration de l'avant projet de la ZAC; qui comportera à terme environ 230 logements, répartis en différentes typologie/formes architecturales et quatre phases. L'année 2012 permettra de valider le dossier de réalisation de la ZAC.



Maîtrise d'oeuvre : Agence Dupeux et Philouze - Laurent Couasnon - Bourgeois

# → ZAC La Maisonneuve LA BOUEXIERE

## Objectifs :

- Développer l'offre de logement,
- Promouvoir la mixité sociale / Diversifier les types d'habitats.

## Accompagnement :

- Extension de la maison de retraite
- Accueil d'habitat avec des densités différentes
- Aménagement de liaisons piétonnes directes avec le centre bourg
- Préservation des espaces naturels et des cônes de visibilité sur la vallée à partir du point le plus haut de l'opération (Mairie, Médiathèque)

Maîtrise d'oeuvre : Univers - Safège

## Programme :

- 50 logements collectifs
- 72 lots libres
- 12 lots individuels groupés
- 15 à 20 % de logements aidés
- Réalisation d'une aire de jeux

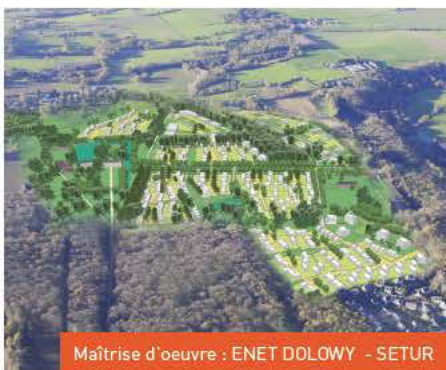
## Etat d'avancement :

- Travaux de finition de la 1<sup>ère</sup> tranche en cours
- Commercialisation des lots libres de la 1<sup>ère</sup> tranche achevée
- Commercialisation des lots libres de la seconde tranche : fin 2012

# → ZAC du Domaine de la Massaye GUICHEN

Compte tenu des risques d'inondations, le site de la Massaye représente la seule issue au développement urbain du bourg de PONT-REAN sur la Commune de GUICHEN.

La qualité du site, son caractère exceptionnel et l'importante superficie qu'il occupe, imposent un aménagement ambitieux et responsable.



Maîtrise d'oeuvre : ENET DOLOWY - SETUR

## Objectifs :

- Préserver et conforter la trame verte par la création de 3 corridors écologiques faisant pénétrer le végétal à l'intérieur des quartiers.
- Favoriser les connexions douces en prolongeant les cheminements existants, en créant un parcours pédagogique.
- Apaiser la circulation en diminuant les profils de voirie pour réduire le trafic et donner la priorité aux piétons-vélos, en organisant les maisons autour de placettes, en proposant des parkings visiteurs à l'entrée du site
- Développer l'habitat groupé en proposant des formes d'habitat diversifiées et adaptées au caractère singulier du site.

**Programme :** 478 logements / 11.000 m<sup>2</sup> SHON Tertiaire / réhabilitation du patrimoine bâti - Atteindre une densité de 28 logements/ha.

**Particularité :** Le site comprend un patrimoine architectural composé d'un château, d'une ferme, d'une chapelle, de douves et d'un étang.

Surface : 49 ha - SHON globale : 60.000 m<sup>2</sup> - Etat d'avancement : : Dossier de réalisation en cours de finalisation

# → ZAC Ile des Bois SAINT-GILLES

Afin d'apporter une réponse à la forte demande exprimée en matière de logements à l'échelle du bassin rennais, la commune de SAINT-GILLES a souhaité favoriser le développement de son agglomération à l'Ouest du bourg en créant la ZAC Ile des Bois. À travers ce projet, la commune de SAINT-GILLES poursuit un double objectif d'accueil de nouvelles populations et de préservation de son environnement rural.

La création de 680 logements renforcera considérablement l'offre sur le territoire communal.

Ce projet ambitieux s'appuie sur deux principes fondateurs :

## 1. Le développement durable :

Dès la phase d'étude, la ZAC s'est inscrite dans la démarche « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU) concernant la gestion de l'eau, de l'énergie, des déplacements et des déchets. De plus, cette volonté d'inscrire le projet dans une logique de développement durable se traduira également par la réalisation de programmes de haute qualité environnementale (HQE) sur certaines opérations de logement et sur les futurs équipements. En particulier, l'opération est exemplaire en matière d'intégration dans l'environnement, d'organisation des dessertes internes de la ZAC (économiques et lisibles), d'implantation du bâti et de gestion des eaux pluviales.

## 2) La mixité sociale et spatiale

Conformément au programme local de l'habitat de Rennes Métropole, le projet intègre les notions de mixité sociale et de mixité des formes urbaines tant dans son ensemble qu'à l'échelle de chaque îlot. Le plan parcellaire traduit une volonté d'alterner logements collectifs, logements intermédiaires et logements individuels.

A l'échelle du quartier, plus de 50% des logements seront de type collectif ou intermédiaire, le reste sera composé de logements individuels groupés et de logements individuels libres (40 % du nombre total de logements), dont une partie sera édifiée sur des parcelles inférieures à 350 m<sup>2</sup>.

Le PLH prévoit la réalisation de 50% de logements aidés bénéficiant d'une intervention publique.

La ZAC prévoit la mixité des fonctions urbaines au sein de ce quartier. En effet, au-delà de l'habitat, le projet inclut des espaces de loisirs notamment de larges coulées vertes qui rappellent l'interpénétration de la ville et de la campagne. Mais aussi, un équipement commercial de proximité par l'intégration d'une supérette. Enfin, une large place est réservée aux équipements publics (maison des associations, terrains de sport, ...).



# → ZAC Quartier Nord Ouest TINTENIAC

Mettre en œuvre un projet global sur le quartier Nord/Ouest de la Commune, intégrant commerces, logements et activités pour rééquilibrer le tissu urbain de l'agglomération qui se développe essentiellement au sud du tissu urbain ancien. L'opération qui s'étend sur 37 hectares conjugue extension et renouvellement urbain en projet global qui intègre du logement, de l'activité économique et du commerce.

## Le projet répond à quatre objectifs :

- La restructuration de l'espace commercial existant de la Place Tanouarn et le transfert du supermarché alimentaire.
- L'organisation d'un secteur d'activités artisanales ou de services orienté vers les prestations aux particuliers.
- L'aménagement d'un nouveau secteur d'habitat prévoyant la réalisation de 200 logements, conçu comme une opération greffée sur le centre bourg.
- Contribuer à l'attractivité du bourg grâce à un aménagement urbain et paysager de qualité.

## Programme :

Réorganiser le centre commercial de la Place Tanouarn en intégrant les commerces existants.

- 200 à 250 logements permettant de diversifier le parc de logements : accession à la propriété sur parcelle libre, accession sociale, locatifs privés, locatifs sociaux, semi collectifs, collectifs -20 % de logements aidés.
- Les espaces publics de liaison entre les différents pôles et tous les ouvrages de voirie, réseaux divers nécessaires.
- Promouvoir l'accueil et le développement d'activités économiques.
- Accompagner le transfert d'une enseigne alimentaire.

## Etat d'avancement :

- Travaux centre commercial : livrés
- Première phase habitat : travaux finition début 2012



Commercialisation en cours

- Seconde phase habitat : travaux viabilisation et commercialisation en 2012
- Zone d'activités : commercialisation en cours

# → ZAC Chêne Romé SAINT-AUBIN-D'AUBIGNÉ

Situé au Nord de Rennes, le projet d'aménagement du Chêne Romé est conçu pour permettre le développement urbain et social de la commune de Saint-Aubin-d'Aubigné. Couvrant une superficie d'environ 28 hectares dans la continuité de l'urbanisation existante, à l'ouest du bourg.

L'opération a pour but l'aménagement et l'équipement des terrains, en vue de répondre aux besoins de la commune en matière d'habitat, de maîtriser le redéploiement du commerce alimentaire et des activités de service.

Il s'agit d'une opération à vocation mixte qui accueillera à terme :

- 350 à 400 logements de typologie variée,
- 10 000 m<sup>2</sup> de SHON dédiées au développement du commerce alimentaire (implantation d'un SUPER U et d'un LIDL) et à la création de locaux destinés aux professions libérales et aux activités de services (cellules adaptables prévues en rez-de-chaussée de certains immeubles),
- Des équipements répondant aux besoins des futurs habitants et usagers de la ZAC (espaces verts, places, aires de jeux, chemins piétons et cycles).

D'un point de vue urbanistique, le ZAC du Chêne Romé représente une opportunité intéressante de greffe avec le centre bourg. Le projet se caractérise par la recherche d'une diversité architecturale et urbaine, concernant l'ensemble des logements denses (collectifs et semi-collectifs), mais aussi ceux à caractère pavillonnaire.

Le projet prend en compte les liaisons avec l'espace rural en préservant un continuum paysager, véritable colonne vertébrale du projet traversant le site dans un axe Nord/Sud. Cet espace vert structurant, appuyé sur une topographie globalement en pente



douce vers le Sud, valorise les continuités visuelles et écologiques avec les espaces naturels proches. Par ailleurs, des espaces verts de transition sont préservés entre l'urbanisation future et l'espace rural.

# → ZAC du Bois de Lassy SAINT-AUBIN-DU-PAVAIL

La ZAC du Bois de Lassy s'étend sur 19 hectares en continuité de l'urbanisation existante du bourg de Saint-Aubin-du-Pavail.

Le projet d'aménagement de la ZAC du Bois de Lassy vise à accueillir environ 248 à 280 logements à l'Est et au Sud du bourg. La ZAC propose une offre en logements assez diversifiée. Elle prévoit la création de petits logements collectifs ou semi-collectifs pour :

- Prolonger la dynamique actuelle et s'inscrire sur le temps long dans une logique de croissance urbaine équilibrée du point de vue architectural et urbain.
- Répondre aux demandes nouvelles qui émergent, comme celles liées par exemple à la séparation des familles (décohabitation), ou aux personnes âgées.
- Prolonger une morphologie urbaine centrale.
- Assurer une mixité de population avec celle déjà résidante, notamment intergénérationnelle, et répondre à l'objectif du Programme Local de l'Habitat prévoyant la réalisation de 15% de logements aidés.

La ZAC du Bois de Lassy, qui s'appuie sur un plan d'aménagement global permet d'assurer la cohérence des extensions urbaines dans le domaine des déplacements, du stationnement, des aménagements d'espaces publics, etc... Elle assure également des liens visuels entre les zones agglomérées et le paysage rural environnant, l'idée étant de "faire pénétrer le paysage naturel dans le bourg" (notion de coulées vertes, perméabilités espace urbain / espace rural...)



# → La ZAC Châtel Haut-Pâtis REDON

La ZAC Châtel Haut-Pâtis s'étend sur 18 hectares au nord de la ville de Redon. Ce projet affiche une ambition certaine en matière d'aménagement, d'architecture et de développement durable.

## Un quartier d'habitat aux portes de la ville

Créée en 2006 par la ville de Redon, la ZAC Châtel Haut-Pâtis a pour vocation principale l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat mais également l'accueil de services, de bureaux, d'équipements publics et de commerces de proximité.

Avec la création de 400 logements, ce projet permet de répondre à l'objectif de la commune d'accueillir de nouveaux habitants en tenant compte des enjeux suivants :

- Concevoir l'aménagement de ce quartier dans une démarche qualité et développement durable (gestion de l'eau, de l'énergie, des déplacements et du bruit).
- Diversifier l'offre de logements avec 40 % de collectifs et semi-collectifs, 30 % d'habitat intermédiaire de type maisons de ville ou maisons en bande et 30 % d'habitat individuel.
- Reconfigurer la principale entrée de ville de Redon en marquant plus fortement son identité urbaine.
- Améliorer les liaisons entre les quartiers.
- Préserver la qualité paysagère du secteur.



## Un morceau de ville ... à la campagne

S'appuyant sur la structure paysagère existante (haies champêtres, chemins creux et arbres remarquables), ce nouveau quartier ménage une transition douce entre la ville et la campagne. C'est en associant ces éléments ancestraux aux principes de fonctionnement du quartier que ce projet réussit la greffe avec l'existant. La prolongation des typologies d'habitat en périphérie permet une densification graduelle d'est en ouest. L'ensemble des espaces publics est constitué de couloirs verts et de noues qui servent à la fois à l'agrément et à la gestion alternative des eaux de pluie.

## LOTISSEMENTS

### • GRAND-FOUGERAY – Villeneuve

- Nombre de lots restant à commercialiser : 16
- Surface de 635 à 1129 m<sup>2</sup>
- Etat d'avancement de l'opération : travaux finis

### • PLESDER : L'orée d'Armor

- Nombre de lots restant à commercialiser : 5
- Surface de 617 à 695 m<sup>2</sup>
- Etat d'avancement de l'opération : travaux finis

### • PLEUGUENEUC : La Champagne du Moulin à Vent

- Nombre de lots restant à commercialiser : 14
- Surface de 637 à 1020 m<sup>2</sup>
- Etat d'avancement de l'opération : travaux finis

### • La BOUEXIERE : Les Rochers

- Nombre de lots à commercialiser : 14 sur la 2ème tranche
- Surface de 300 à 500 m<sup>2</sup>
- Etat d'avancement de l'opération : démarrage des travaux et commercialisation : fin d'année 2012

### • LIEURON : Les Chênes Chevaliers

- Nombre de lots à commercialiser : 45 lots dont 13 sur la 1ère tranche
- Surface de 216 à 486 m<sup>2</sup>

- . Etat d'avancement de l'opération : Permis d'aménager obtenu
- . Travaux provisoires de la tranche 1 en cours
- . Commercialisation en cours



## Assistance et Conseil aux Communes de moins de 2000 habitants sur les restructurations de Centre Bourg.

Dans le cadre de ses missions d'assistance aux communes de moins de 2.000 habitants, la SADIV peut vous aider à mieux cerner les problématiques

foncières et financières de votre opération de restructuration de centre-bourg.

En effet, la complexité du foncier occupé ou en friches, les contraintes techniques et les règles d'urbanisme spécifiques rendent difficiles l'élaboration d'un bilan opérationnel fiable.

La SADIV propose dans le cadre de son contrat avec le Conseil Général, de faire pour votre commune, **une étude de faisabilité technique et financière** de votre opération de Centre Bourg.

Plusieurs dossiers ont été réalisés à ce jour, et cela a permis aux communes d'engager ou pas leur opération en toute connaissance des contraintes.

Contact : Véronique NAUGÉ : 02.23.25.27.87

Patrick DUBOIS  
Directeur Général de la SADIV

RETROUVEZ-NOUS SUR NOTRE SITE INTERNET

[www.sadiv.fr](http://www.sadiv.fr)

